

「一口家主」通信 第49号平成31年1月16日

【今月号のコンテンツ】

- ・ご購入いただいたマンションの運用状況
いずれの物件も計画通り順調に運営されています。
- ・【新規物件】第16号商品 「コンシェルシア目白 THE GRAND RESIDENCE 103号室」の募集をしています。
「学習院大学」「早稲田大学」至近 かつての大名屋敷や旧華族の邸宅の街並みを伝える文京エリアの由緒ある住宅街 緑に抱かれた大型マンションです。JR、東西線、西武新宿線各線「高田馬場」駅より徒歩6分、JR「目白」駅より徒歩10分 という利便性も誇ります。
- ・【一口家主をもう少し詳しく】超低金利のこの時代に低リスクでありながら、昔の定期預金並みの利回りが得られるのが不動産による資産運用です。最もポピュラーなのはワンルームマンションでしょう。そのワンルームマンション運用との類似点、相違点を通して「一口家主 iAsset」についての理解を深めていただきたいと思います。
- ・【やさしい資産運用のお勉強】前回まではGK-TKスキームを例にとって説明してきました。今回はまとめとして不動産証券化の各スキームの概要をご説明します。
- ・「一口家主」商品説明会のお知らせ

【残口数が少なくなってきました！！】

マンション名	⑮ コンシェルシア大塚 HILLSIDE SQUARE 205号室		
共有持分総口数	65口	募集口数	52口
分譲総額	3,250万円	募集総額	2,600万円
一口の価格	500,000円	一口当たり年間賃料	10,669円 (2.13%)
運用期間 (6年間)	平成30年(2018年)10月1日～平成36年(2024年)9月30日		

【一口家主】4つの特徴

- Point 1 安定した高利回り
100万円で2万円～3万円
(定期預金の200倍)
- Point 2 何よりも元本の安全を
3つの仕組みで元本の安全性を確保
- Point 3 運用期間は5～6年
国債のイメージ
5～6年後に元本を償還
- Point 4 相続税対策にも強み
相続税・贈与税の軽減に有効

【販売済商品の運用状況】 *下記の数字は各物件の直近の決算時のものです。

マンション名	稼働率	入居者の変動	受取賃料の変動 現在の賃料	年間1口当り 支払賃料	優先持分権評価額
① 早稲田 GF605号室 (平成25.11運用開始)	100%	なし	なし 月額136,800円	12,160円 (2.43%)	500,000円
② 神楽坂 902号室 (平成26.4運用開始)	100%	なし	なし 月額177,915円	12,203円 (2.44%)	505,683円
③ 東京 BC407号室 (平成27.3運用開始)	100%	なし	なし 月額164,430円	12,180円 (2.43%)	509,597円
④ 東京 BC507号室 (平成27.7運用開始)	100%	なし	なし 月額165,735円	11,753円 (2.35%)	503,842円
⑤ 馬込 TERRACE401号室 (平成27.11運用開始)	100%	なし	なし 月額85,050円	11,826円 (2.36%)	501,522円
⑥ 池袋 CROSSIA201号室 (平成28.2運用開始)	100%	なし	なし 月額95,400円	11,041円 (2.20%)	500,000円
⑦ 池袋 CROSSIA301号室 (平成28.3運用開始)	100%	なし	なし 月額95,850円	10,908円 (2.18%)	500,094円
⑧ 池袋 CROSSIA401号室 (平成28.5運用開始)	100%	なし	なし 月額96,300円	10,909円 (2.18%)	500,300円
⑨ 王子飛鳥山 104号室 (平成28.9運用開始)	100%	なし	なし 月額80,990円	11,079円 (2.21%)	500,000円
⑩ 池袋 M'S VILLA203号室 (平成28.12運用開始)	100%	なし	なし 月額85,950円	10,652円 (2.13%)	500,000円
⑪ 新宿 HS 306号室 (平成29.3運用開始)	100%	なし	なし 月額135,720円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑫ 新宿 HS 203号室 (平成29.6運用開始)	100%	なし	なし 月額97,650円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑬ 新宿 HS 703号室 (平成29.12運用開始)	100%	なし	なし 月額99,900円	10,660円 (2.13%)	500,000円
⑭ 目白 TGR 109号室 (平成30.7運用開始)	100%	なし	なし 月額111,150円	10,667円 (2.13%)	500,000円

- 「一口家主 iAsset」を譲渡(売却・贈与)する場合は必ずクリアスライフの事前の同意が必要となります。不動産業者などより買取りたいとの電話やハガキが頻繁に来るかと思いますが、不特定多数の方に転売する業者への譲渡は同意しかねますので、そのような電話等があった場合はお断り頂くようお願いいたします。

【一口家主をもう少し詳しく】

超低金利のこの時代に低リスクでありながら、昔の定期預金並みの利回りが得られるのが不動産による資産運用です。最もポピュラーなのはワンルームマンションでしょう。そのワンルームマンション（以下「ワンルーム」と略します）運用との類似点、相違点を通して「一口家主 iAsset」についての理解を深めて頂きたいと思えます。

1. 運用の形は同じ

ワンルームも「一口家主 iAsset」も、不動産を購入して家賃収入を得ること。つまり、大家さんになることです。購入した物はどちらも自分自身の所有権として登記されます。

2. 購入する物の規模の違い

ワンルームはマンション1戸(3,000万円以上が多い)が購入単位ですが、「一口家主 iAsset」では1戸を共有持分に小口化したもの(1口50万円)が購入単位です。それだけ買い易くなっています。

3. 運用期間の違い

ワンルームを第2の生涯年金を得る手立てとして、ほぼ半永久的に所有する方も多ですが、「一口家主 iAsset」は運用期間を6年間としています。これは定期預金の感覚で一定期間ごとにお金の運用の仕方を選択できるようにするためです。

4. 元本の安全性についての期待の違い

ワンルームを半永久的に持つ場合は購入元本を取り返せるかどうか、ということはありません。毎月予定した家賃がキチンと入ってくれば主な目的は果たせたことになるのではないのでしょうか。ところが、「一口家主 iAsset」の場合は違います。お客様には定期預金と同じように運用期間中は予定通りの配当があり、満期時には購入時と同金額の元本の返還が欲しい、との期待があります。この期待に応えるために「一口家主 iAsset」では元本の安全性を高める仕組みを導入しています。これはワンルームの運用にはないものです。

5. 元本の安全性を高める仕組み

①優先/劣後構造

「一口家主 iAsset」では、マンションの価格が当初の価格より20%を超えて下がらなければお客様の持分である優先持分は1口50万円を下回りません。例えば5,000万円のマンションが、6年後に4,500万円に値下りしてもお客様の持分は1口50万円です。実は、5,000万円の中1,000万円はクリアスライフが劣後持分として所有しています。4,500万円に値下りしても、お客様の優先持分の4,000万円を優先して支払い、劣後持分には残額が支払われる仕組みになっています。4,000万円に値下り、つまり20%までの値下りなら、事業者が破綻しない限り50万円は保証されます。

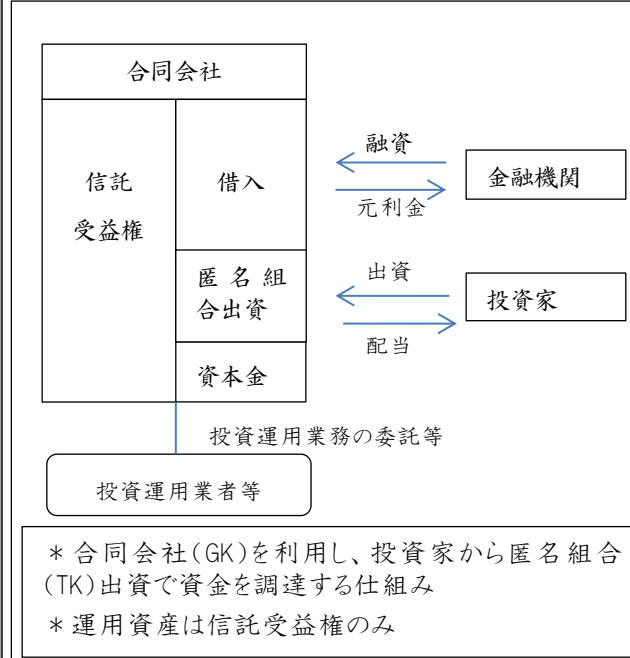
②賃貸利益の増減に比例する価格の評価法

6年後の満期時に、リーマンショックのような不況でマンション価格が大きく下がったと心配です。そのような時に備えて賃貸利益の増減に比例して満期時のマンション評価額が算定される仕組みも導入しています。例えば、年間の賃貸利益が100万円だったものが満期時には95万円になった場合、賃貸利益が5%減ったのでマンション価格も5%減の評価になります。ところで、賃貸利益の増減はほぼ家賃の増減に比例しますが、過去のデータを見ると東京都心のマンションの家賃はリーマンショックの時でもほとんど変わっていません。住居の賃料は好・不況の影響は受け難いのです。従って、賃貸利益の増減幅は大変少なく、それに比例して算定されるマンション評価額が20%の保証の範囲を超えて下がるリスクは非常に少ないのです。

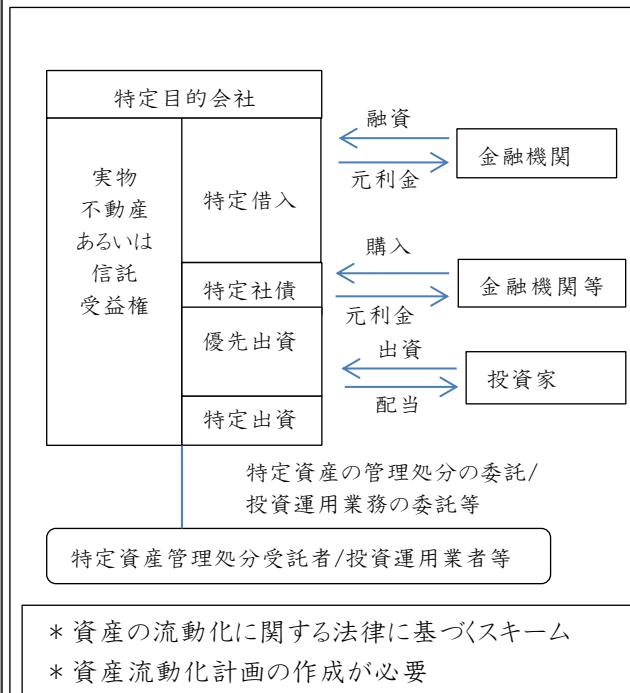
【やさしい資産運用のお勉強】

前回まではGK-TKスキームを例にとって説明してきました。今回はまとめとして不動産証券化の各スキームの概要をご説明します。

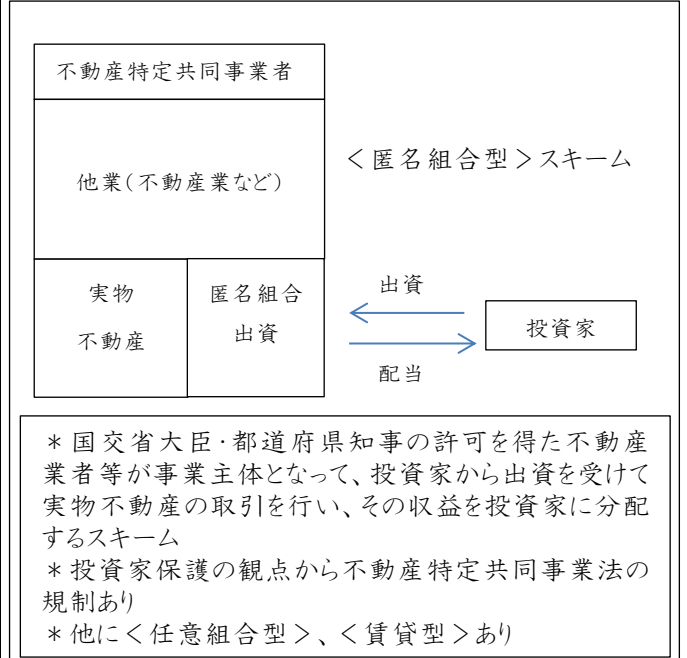
1. 最も一般的なGK-TKスキーム



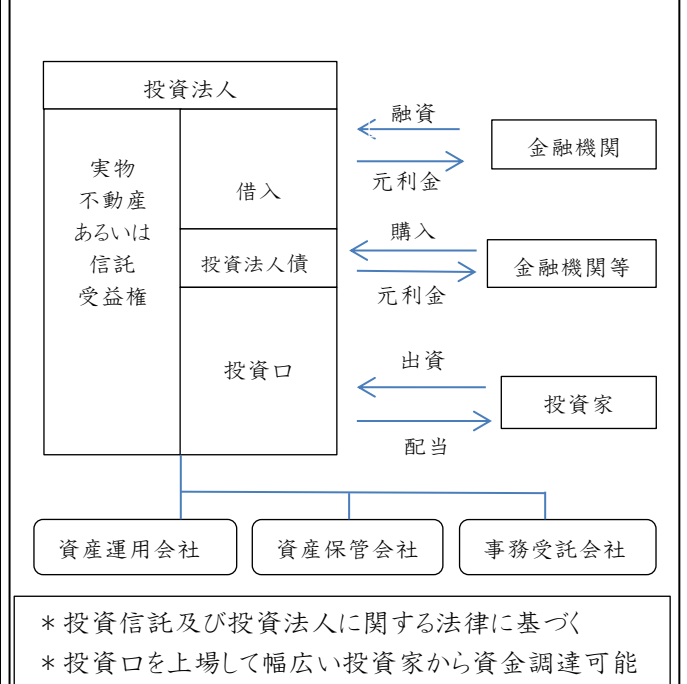
2. 特定目的会社(TMK)スキーム



3. 不動産特定共同事業(通常スキーム)



4. リートのスキーム



*GK-TKスキームでは金融機関の融資と投資家からの出資金で、不動産を信託受益権に変えたものを購入して資格のある投資運用業者等に運用を委託します。
*TMKスキームは資産流動化法に基づくもので実物不動産も運用できます。
*不動産特定共同事業で3号事業者の許可を取るとGK-TKと同様のスキームで、実物不動産を運用できます。また、登録制で事業ができる小規模不動産特定許同事業法でもできました。